

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10(4) BauGB

1. Planungsziel

Die Stadt Drensteinfurt verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.43 „Mondscheinweg“ das Ziel, den Bereich schrittweise als Wohngebiet zu entwickeln und damit den mittel- bis langfristigen Wohnflächenbedarf insbesondere in der Kernstadt abzudecken. Im Stadtgebiet sind aufgrund der anhaltend starken Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken keine entsprechenden Flächenreserven mehr vorhanden. Entstehen sollen unterschiedlicher Wohn- und Hausformen, um der großen differenzierten Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen sowie den vielfältigen Wohnbedürfnissen, Altersstufen und Einkommensschichten in der Kernstadt Drensteinfurts gerecht zu werden. Die Baugrundstücke sollen im Sinne des kommunalen Bodenmanagements vom 12.09.2016 entwickelt werden, um gerade jungen Familien die Möglichkeit zum Bauen zu geben. Die Vermarktung soll bei den Ein- und Zweifamilienhäusern primär über das Einzelprojekt erfolgen. Bei den dichteren Bauformen und kleineren Mehrfamilienhausbereichen soll zur Sicherung der baugestalterischen Ideen das bauträgergebundene Bauen im Vordergrund stehen.

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand der Ortslage Drensteinfurt, westlich der Konrad-Adenauer Straße, nördlich und östlich des Mondscheinwegs sowie südlich der Riether Straße. Die Fläche schließt i. W. an die großflächigen Wohnbaugebiete im Bereich Riether Straße/Konrad-Adenauer-Straße im Norden und im Bereich Windmühlenweg im Osten an und liegt in ca. 900 m Entfernung zum Stadtzentrum. Der Geltungsbereich umfasst ca. 16,77 ha.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

In der Umweltprüfung wurden ergänzend zur Bestandsaufnahme die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Kartierungen, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Im Rahmen der verschiedenen Beteiligungsschritte wurden Öffentlichkeit und Fachbehörden über die Planung informiert und die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. Die erforderliche Umweltprüfung mit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie Angaben zu geplanten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen sowie der Methoden zur Überwachung werden im Umweltbericht als separatem Teil der Begründung dargestellt.

Die umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft betreffen i. W. eine Veränderung im Lebensumfeld der Altanlieger insbesondere auf der Nord- und Ostseite des Plangebiets aufgrund des vorbereiteten großflächigen Nutzungswandels. Darüber hinaus ist die Nachbarschaft von den ermöglichten Baumaßnahmen betroffen. Eine erhebliche respektive unzumutbare Beeinträchtigung konnte nicht festgestellt werden. Ebenso werden wesentliche umweltrelevante Auswirkungen auf die künftigen Bewohner nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen.

Ortsübliche Belastungen durch die Landwirtschaft sind als Vorbelastung anzusehen. Unter Zugrundelegung der Ergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung zum Gewerbe- und Verkehrslärm werden schalltechnische Anforderungen zur Minderung der einwirkenden Schallimmissionen für die Wohnnutzungen in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Die wesentlichen naturräumlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet liegen in der erstmaligen Versiegelung durch Überbauung von bisher weitestgehend ackerbaulich genutzten Flächen und haben daher Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen etc. Gegenüber dem Bestand führt die Planung zu Flächenverlusten für Natur und Landschaft. Vorbereitet werden Eingriffe durch Erschließung und Neubauvorhaben, durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, durch den langfristigen Verlust von Ackerflächen und Grünland etc. Die Fläche liegt jedoch günstig im Siedlungsgrundriss und nahe der Innenstadt, so dass vorhandene Infrastrukturen, Erschließungsanlagen etc. mitgenutzt werden können und hierfür kein zusätzlicher Flächenbedarf entsteht. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche sind hoch. Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere/Pflanzen/Biologische Vielfalt, Wasser, Luft/Klima, Landschaft und Mensch wird unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen der Grad der Beeinträchtigung als mittel eingestuft. Für das Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter ergeben sich geringe Beeinträchtigungen. Die Auswirkungen sind jedoch auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Der Ausgleichbedarf für den unvermeidbar gehaltenen Eingriff ist auf Grundlage des Bebauungsplans durch eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Warendorfer Modell rechnerisch ermittelt worden. U. a. die festgesetzten Maßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB leisten bereits einen Beitrag zum Ausgleich innerhalb des Plangebiets selbst. Darüber hinaus wurde ein Defizit von ca. 18.391 Biotopwertpunkten festgestellt. Ein Teil des Ausgleichs wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf durch den Erwerb von Ökopunkten aus der Maßnahme „ökologisches Gesamtkonzept Erweiterung des Naturschutzgebietes Märzenbecherwald“ in der Stadt Oelde abgedeckt. Eine vertragliche Regelung sichert die Maßnahmenumsetzung und -pflege. Ein weiterer Teil wird im Bereich des „Ausgleichsflächenpools Meerkamp“ in Rinkerode ausgeglichen. Flächeneigentümerin ist an der Stelle die Stadt Drensteinfurt. Das verbleibende Defizit von 2.500 Punkten wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch geplante Pflanzmaßnahmen innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sowie der multifunktionalen Mischfläche angemessenen und sachgerecht ausgeglichen.

Zur Klärung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung bezüglich Fledermäusen, Avifauna und Amphibien eingeholt. Die Ergebnisse sowie Vermeidungsmaßnahmen sind soweit sinnvoll und möglich in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Weitergehende Anforderungen sind im Genehmigungsverfahren zu beachten. Anhaltspunkte, die aus Artenschutzgründen auf eine Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans hinweisen, liegen nicht vor. Künftig wird sich im Bereich des Plangebiets ein Lebensraumpotenzial analog zu den in der Umgebung bestehenden durchgrünten Wohnsiedlungsbereichen entwickeln. Durch artenschutzbezogene sowie weitergehende landschaftspflegerische und grünordnerische Maßnahmen können erhebliche Auswirkungen insgesamt wirksam gemindert werden.

Im Ergebnis der Umweltprüfung ist festzuhalten, dass aus umweltfachlicher Sicht und im Vergleich zu anderen Standorten keine besonderen Fragestellungen und Konflikte erkennbar geworden sind, die grundsätzlich gegen das Planvorhaben sprechen. In der Summe können die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.43 verbundenen Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung der getroffenen Regelungen wirksam gemindert werden.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat am 13.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.43 „Mondscheinweg“ beschlossen (Vorlage Nr. I/4/2017). Zur Vorbereitung des Bebauungsplans wurde ein Arbeitskreis aus Politik, Verwaltung und Planungsbüro eingerichtet. Dieser erarbeitete an drei Terminen zwischen März und November 2017 die planerischen Grundlagen und städtebaulichen Entwicklungsleitplanken für das vorliegende Bauleitplanverfahren. Diese wurden in Form der Rahmenplanung für die Beteiligung gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB zusammengefasst.

Vorgelagert wurde mit der 46. Änderung der entsprechende Flächennutzungsplan der Stadt Drensteinfurt geändert. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist bereits am 05.11.2018 wirksam geworden und bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) erfolgte durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt vom 06.08.2018 bis einschließlich 06.09.2018. In diesem Rahmen haben Bürger Anregungen und Kritik zum Plankonzept vorgetragen. Thematisiert wurden dabei insbesondere die verkehrliche Verträglichkeit, die Immissionsbelastung, alternative Bauformen respektive bautypologisch andere Schwerpunkte, potentielle Nachbarschaftskonflikte sowie die Ausrichtung der geplanten Bauten hinsichtlich Solarenergiegewinnung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(1) BauGB um Stellungnahme bis zum 06.09.2018 gebeten. Von den Fachbehörden wurden i. W. weitergehende Anregungen und Hinweise zu den vorliegenden respektive noch zu erstellenden gutachterlichen Untersuchungen, zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, zur Immissionsbelastung, zu artenschutzrechtlichen Aspekten und Maßnahmen, zur Berücksichtigung bestehender und künftiger Ver-/Entsorgungsanlagen und zum Umgang bezüglich der tangierten Gewässer gegeben.

Nach den Beratungen über diese Zwischenergebnisse und über den auf dieser Grundlage ausgearbeiteten Bebauungsplan-Entwurf als Rechtsplan im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 18.03.2019 (s. Beratungsvorlage Nr. I/006/2019) wurde das Planverfahren mit der Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB fortgesetzt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1.43 hat vom 21.06.2019 bis einschließlich 22.07.2019 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten. Die in den frühzeitigen Beteiligungsschritten erörterten Anregungen und Fragestellungen wurden im Rahmen von Offenlage und Behördenbeteiligung in einigen Punkten wiederholt aufgegriffen und teilweise vertiefend ausgeführt. Die Bürger haben ergänzend Pflanzthemen, in Teilen die Erschließung des Plangebiets, den Umgang mit dem Boden insgesamt sowie die Graben-/Gewässerstrukturen thematisiert. Von den Fachbehörden wurden weitergehende Anregungen und Hinweise i. W. zu den Graben-/Gewässerstrukturen, der Eingriffsregelung, artenschutzrechtlichen Aspekten sowie der künftigen Straßenraumgestaltung gegeben.

Im Ergebnis der Abwägung wurde auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde die Eingriffsbilanz punktuell, kleinteilig angepasst. Dies führt in der Eingriffsbewertung gegenüber der Entwurfsfassung zu einem begrenzt höheren Defizit. Dieses wird rechnerisch u. a. über die geplanten Grünelemente (z. B. Baumscheiben, Bäume, Verkehrsgrün) in den festgesetzten Straßenverkehrsflächen auf der Umsetzungsebene abgedeckt. Die Stadt Drensteinfurt erachtet dieses gestufte Vorgehen im vorliegenden Einzelfall als angemessen, verhältnismäßig und

sachgerecht. Aus Sicht der Stadt entsteht hieraus kein Nachteil für Natur und Landschaft. Darüber hinaus erfolgte punktuell eine kleinteilige Anpassung der festgesetzten Wasserfläche im Bereich des Pellengahrbachs. Ergänzend wurde auf Basis des Leitfadens „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ für die Berücksichtigung artenschutzrechtlich erforderlicher Maßnahmen in Nordrhein-Westfalen im faunistischen Gutachten (Artenschutz Avifauna) für die Ersatzquartiere der betroffenen Feldsperlinge pro betroffenem Brutrevier nicht zwei, sondern drei Nistkästen als CEF-Maßnahme festgesetzt. Insgesamt werden demnach nicht sechs sondern neun Nistkästen festgesetzt. Ggf. abwägungsrelevante Änderungen oder eine Betroffenheit Dritter sind im Bezug zu den vorgenommenen Anpassungen/Weiterentwicklungen aus Sicht der Stadt nicht verbunden.

Zum Teil wurde den vorgeschlagenen Anregungen mit Blick auf das erarbeitete und abgestimmte Plankonzept, die fehlende realistische Umsetzbarkeit respektive der Relevanz einiger Anregungen erst auf der nachgelagerten Umsetzungsebene sowie aufgrund des planerischen Verhältnismäßigkeitsgebots nicht gefolgt.

4. Planentscheidung

Die Neuentwicklung eines allgemeinen Wohngebiets mit Angeboten für unterschiedliche Nutzergruppen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern sowie unterschiedlichen Hausgruppenformen wird vor dem Hintergrund des nachgewiesenen erheblichen Wohnraumbedarfs in Drensteinfurt erforderlich. Gleiches gilt für die Schaffung von weiteren Kinderbetreuungsmöglichkeiten. Die innenstadtnahe Lage am westlichen Siedlungsrand der Kernstadt wird im städtebaulichen Gesamtkonzept der Stadt Drensteinfurt insgesamt für sinnvoll und folgerichtig bewertet.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.43 bereitet die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Wohnbaufläche im Westen von Drensteinfurt vor. Die geplanten Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen sollen die Einbindung der zusätzlichen Bebauung im Übergang zwischen Siedlungszusammenhang und Landschaftsraum sichern.

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat insgesamt abschließend in seiner Sitzung am 23.09.2019 über die eingegangenen Stellungnahmen und über das Planverfahren beraten und sich aus den für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründen sowie in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für den Abschluss des Planverfahrens entschieden (Vorlage Nr. I/119/2019).

Auf Grundlage der zentralen Rahmenbedingungen und Planinhalte wird die Bauleitplanung für vertretbar und erforderlich im Sinne der kommunalen Planungsziele gehalten. In der Begründung werden Planinhalte und Prüfergebnis ausführlich erläutert. Bezug genommen wird darüber hinaus auf die Beschlussvorlagen der Verwaltung zu den Sitzungen des Rats der Stadt Drensteinfurt und seines Fachausschusses sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften.

Drensteinfurt, im September 2019